

TOP 15. Vermarktungskonzept Baugebiet „Im Flor“

Agenda

- Ausgangssituation
- Konzeptvergabe „Im Flor“
- Vergabe der Einzelbauplätze
- Zeitachse



TOP 15. Vermarktungskonzept Baugebiet „Im Flor“



Bebauungsplan

Satzungsbeschluss
Ratssitzung 28. August 2025

TOP 15. Vermarktungskonzept Baugebiet „Im Flor“



Beispielhafter städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan und der beispielhafte städtebauliche Entwurf bilden die Grundlage für die Vermarktung der Bauplätze. Die Grundstücke werden in zwei Kategorien unterteilt.

Es gibt Einzelbauplätze und Grundstücke, die durch Konzeptvergabe vergeben werden.

TOP 15. Vermarktungskonzept Baugebiet „Im Flor“



Bauplatzvergabe



→ Einzelbauplatzrichtlinie

übrige Bauflächen



→ Konzeptvergabe

jeweils Bebauungsverpflichtung innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung der Baustraße (grundbuchliche Sicherung)

Grundzüge der Konzeptvergabe

- Verfahren zur Vergabe kommunaler Grundstücke an Investoren mit Fokus auf städtebauliche, soziale und nachhaltige Aspekte
- Kaufpreis ist nachrangiges Vergabekriterium → Mindestkaufpreis pro Quadratmeter
- Ideenwettbewerb zwischen interessierten Investoren
- Veröffentlichung von Mindestkaufpreis, Wertungskriterien, einzureichenden Unterlagen und allgemeinen Bedingungen mit Bewerbungsfrist
- Bewertung der eingereichten Konzepte durch eine Jury (Vertreter aus Verwaltung und Politik sowie Experten) → Vergabevorschlag für die politischen Gremien
- Verkauf der Grundstücke mit Bindung an das eingereichte Konzept






TOP 15. Vermarktungskonzept Baugebiet „Im Flor“

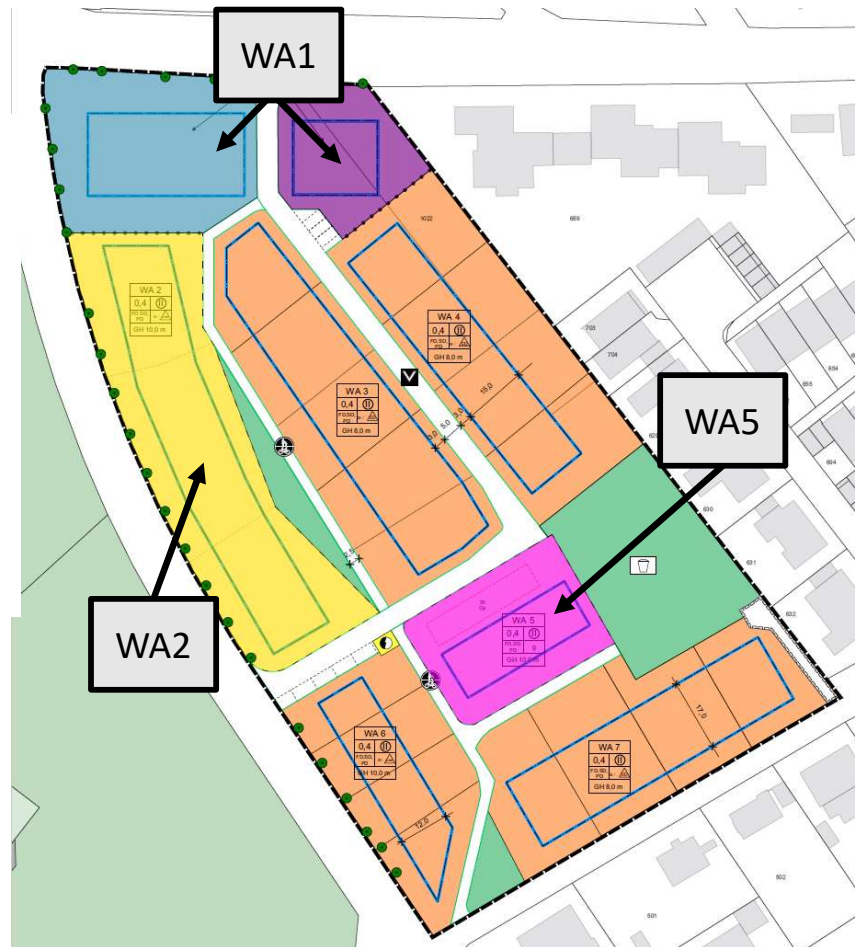
Aufteilung in Lose

Im Rahmen der Konzeptvergabe werden die Bauflächen WA 1, WA 2 sowie WA 5 vermarktet und angeboten.

Insgesamt werden vier Lose gebildet, die im Plan farblich gekennzeichnet sind.

Jeder Bewerber kann sich auf eines, mehrere oder alle Lose bewerben.

- | | | | | |
|---|----------------------------------|---|-------|------------------|
|  | Los 1 |  | Los 2 | → Konzeptvergabe |
|  | Los 3 |  | Los 4 | |
|  | Vermarktung einzelner Bauflächen | | | |



Lose

- **Los 1:** WA1 (blau dargestellt), ca. 1.745 qm
ist in geschlossener Bauweise zwingend dreigeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m zu bebauen. Zulässig sind Flach- oder Pultdächer.
→ **Vorgabe:** Es muss mindestens 30 % geförderter Wohnraum für 1-2 Personenhaushalte, jeweils Einkommensgruppe A, realisiert werden (Wohnungsgrößen maximal 50 qm bzw. 65 qm)

Der Mindestkaufpreis beträgt 145 €/qm zzgl. Erschließungskosten.

- **Los 2:** WA1 (lila dargestellt), ca. 885 qm
ist in geschlossener Bauweise zwingend dreigeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m zu bebauen. Zulässig sind Flach- oder Pultdächer.
→ **Vorgabe:** Es muss mindestens 30 % geförderter Wohnraum für 1-2 Personenhaushalte, jeweils Einkommensgruppe A, realisiert werden (Wohnungsgrößen maximal 50 qm bzw. 65 qm)

Der Mindestkaufpreis beträgt 145 €/qm zzgl. Erschließungskosten.

Lose

- **Los 3:** WA 2 (gelb dargestellt), ca. 2.960 qm
ist in offener Bauweise mit Doppel- und/oder Reihenhäusern zu bebauen.
Eine zweigeschossige Bauweise ist zwingend vorgeschrieben.

Der Mindestkaufpreis beträgt 165 €/qm zzgl. Erschließungskosten. Erschließungskosten fallen nur für einen kleinen Teilbereich entlang der neuen Erschließungsstraße an.

- **Los 4:** In WA 5 (pink dargestellt), ca. 1.195 qm
Hier ist eine geschlossene Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.
→ **Vorgabe:** Das Wohn- und Nutzungskonzept wird bei diesem Los höher bewertet
(Bewertung mit 45 % gegenüber Qualität der Gebäudekonzeption, architektonische Qualität,
Energiekonzept und Freiraumkonzeption mit 30 %)

Der Mindestkaufpreis beträgt 130 €/qm zzgl. Erschließungskosten.

Bewertungskriterien

Insgesamt gibt es 5 Kriterien, die prozentual gewichtet werden:

1. Qualität der Gebäudekonzeption, architektonische Qualität, Energiekonzept und Freiraumkonzeption **(45%)**
2. Wohn- und Nutzungskonzept **(30%)**
3. Mobilitätskonzept **(15%)**
4. Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts **(5%)**
5. Kaufpreis **(5%)**

Bepunktung

0 Punkte: nicht überzeugende Konzeption
1 Punkt: kaum überzeugende Konzeption
2 Punkte: teilweise überzeugende Konzeption
3 Punkte: durchschnittlich überzeugende Konzeption
4 Punkte: überzeugende Konzeption
5 Punkte: besonders überzeugende Konzeption

Bewertungskriterien Beispielrechnung

1. Qualität der Gebäudekonzeption, architektonische Qualität, Energiekonzept und Freiraumkonzeption **(45%) 4 Punkte**
2. Wohn- und Nutzungskonzept **(30%) 3 Punkte**
3. Mobilitätskonzept **(15%) 3 Punkte**
4. Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts **(5%) 3 Punkte**
5. Kaufpreis **(5%) 4 Punkte**

Berechnung

$$4 \times 45 = 180$$

$$3 \times 30 = 90$$

$$3 \times 15 = 45$$

$$3 \times 5 = 15$$

$$4 \times 5 = 20$$

350 P.

Maximale Punktzahl: 500 Punkte

1. Qualität der Gebäudekonzeption, architektonische Qualität, Energiekonzept und Freiraumkonzeption (45%)

- Architektonische Gestaltung und Innovation unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds inkl. Gestaltung der Freiflächen (Vorgärten sowie Gemeinschaftsbereiche)
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzeptes für das Gebäude (bspw. Materialwahl, ressourcenschonende Bauweise, Umgang mit Regenwasser, klimaneutrales Bauen ...)
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzeptes im Freiraum (bspw. nachhaltige Pflanzen- und Materialwahl, Umgang mit Regenwasser (Retentionskonzept) ...)
- Qualität des Energiekonzeptes (bspw. regenerative Energien, PV-Anlagen mit Batteriespeicher zur Eigennutzung, Effizienzhäuser gemäß KfW-Standards, Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz ...)

2. Wohn- und Nutzungskonzept (30%)

- Qualität des Wohn- und Nutzungskonzeptes (z. B. Zielgruppenorientierung, flexible Grundrisse, Möglichkeit der Kombination aus Wohnen und Arbeiten)
- Angebote für gemeinschaftliche Wohnformen (z. B. unterschiedliche Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsräume, gemeinschaftlich genutzte Freiräume)
- Barrierefreiheit/Barrierearmut: sowohl im Freiraum als auch im Gebäude
- Angebote zur Sicherstellung der nachhaltigen sozialen Mischung (z. B. Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum, Angebote für den Mietsektor)

3. Mobilitätskonzept (15%)

- Konzept für ein autoarmes Wohnumfeld (Reduzierung der notwendigen Stellplätze über begründetes Mobilitätskonzept, wie z. B. Car-Sharing, Car-Pooling, Ausleihen von Lastenrädern)
- Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Angebot an E-Ladeinfrastruktur
- Qualität der Fahrradstellplätze, auch für Lastenfahrräder
- Qualität des Erschließungskonzepts (Wegeführung für Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehr, Hauszugänge)

4. Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts (5%)

- Plausibilität des Finanzierungskonzepts (Eigenkapital, Fremdkapital, Fördermittel)
- Plausibilität des Vermarktungskonzepts: angestrebte Baukosten, geplante Startmietpreise bzw. geplante Verkaufspreise
- Qualität des Trägerkonzepts: Eigentumsstruktur bzw. Verfügungsformen, Trägerschaftsmodell, Nutzergruppen, Instrumente zur nachhaltigen Umsetzung (Haltedauer, Mietpreisbindung etc.)
- Qualität des Konzepts für die Pflege und den Unterhalt des Gebäudes und der Freianlagen

TOP 15. Vermarktungskonzept Baugebiet „Im Flor“

5. Kaufpreis (5%)

- Einhaltung des Mindestkaufpreises (Unterschreitung führt zu Ausschluss), höheres Angebot möglich

Jurybildung (1)

Teilnehmer aus der Politik:

- 3 Ratsmitglieder der CDU, davon gesetzt: Vorsitz des Ausschusses für Planung und Umweltschutz
- 2 Ratsmitglieder der BfH, davon gesetzt: Vorsitz des Bau- und Grundstücksausschusses und Vorsitz des OA Höxter-Stadtkern
- 2 Ratsmitglieder der SPD
- 1 Ratsmitglied der AfD
- 1 Ratsmitglied der UWG
- 1 Ratsmitglied der Grünen

Jurybildung (2)

Teilnehmer aus der Verwaltung:

- Bürgermeister
- Leitung Dezernat II – Schulen, Ordnung, Soziales und Recht
- Leitung Dezernat III – Planen und Bauen
- Leitung Abt. 51 – Stadtplanung und Umwelt
- Leitung Abt. 60 – Liegenschaften, Hochbau und Forst
- Leitung Abt. 91 – Bauordnung

Teilnehmer mit Expertenwissen:

- Experte für Stadtplanung und städtebauliches Entwerfen
- Experte für Landschaftsplanung, Landschaftsökologie und Naturschutz
- Experte für Immobilien-Investment und Immobilien-Finanzierung
- Vorsitz Behindertenbeirat
- Vorsitz / Mitglied Seniorenbeirat oder Seniorensprecher

Vergaberichtlinie für städtische Einzelbauplätze

I. Grundstücke

Vermarktet werden die Bauplätze folgender Baufelder:

Baufelder WA 3 und WA 4

zu einem Kaufpreis von 135 €/qm zzgl. Erschließungsbeiträge
Es ist eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag zu bezahlen.

Baufeld WA 7

zu einem Kaufpreis von 165 €/qm
(es fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an)

Baufeld WA 6

zu einem Kaufpreis von 160 €/qm
(es fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an)
Es werden zunächst nur Bauplätze für Doppelhaushälften vermarktet.



Vergaberichtlinie für städtische Einzelbauplätze

II. Bewerbende

Bewerbende müssen volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen sein. Es können sich bis zu zwei Personen bewerben, die gemeinsam in den zukünftigen Haushalt einziehen werden. Im Folgenden werden zur Vereinfachung auch zwei Bewerbende als „Bewerber“ und zwei Erwerber als „der Erwerber“ bezeichnet.

III. Allgemeine Bedingungen

Verfahren:

- Veröffentlichung der Bewerbungsmöglichkeit in Tageszeitungen und auf der Internetseite
- Bewerbung des Verfahrens über städtischen Presseverteiler (Pressesprecher)
- Benachrichtigung der Personen auf einer unverbindlichen Interessentenliste
- Bewerbung mit Bewerbungsbogen an baugebiete@hoexter.de
- Bewerbungsfrist 10 Wochen

Vergaberichtlinie für städtische Einzelbauplätze

Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erhalten.

Die Vergabe von Baugrundstücken an Bauträger und Investoren wird ausgeschlossen.

- Bebauungsverpflichtung mit Wohngebäude für die Eigennutzung innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung der Baustraße
- Verpflichtung ist mit bauordnungsrechtlicher Schlussabnahme erfüllt
- Bei Nichterfüllung kann die Stadt Höxter die lastenfreie Rückübertragung verlangen (gesichert über Grundbucheintragung)
- Bei Rückübertragung wird der Kaufpreis unverzinst zurückgezahlt und weitere Aufwendungen werden (Baukosten etc.) nur in dem Umfang erstattet, den die Stadt Höxter bei Weiterveräußerung erzielt

Vergaberichtlinie für städtische Einzelbauplätze

- Erwerber verpflichten sich, das zu errichtende Wohnhaus nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin innerhalb von 10 Jahren ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten
- Erfolgt innerhalb dieser Frist ein Verkauf des Objekts, ist mit Verkauf eine Vertragsstrafe von 100 % der Differenz zwischen Quadratmeterpreis beim Kauf von der Stadt Höxter und dem maßgeblichen Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Verkaufs zu zahlen (Sicherung über Grundbucheintragung)
- Abweichung durch Beschluss des zuständigen politischen Gremiums im Härtefall (z. B. bei Todesfall)

Bei der Bewerbung sind favorisierte Bauplätze (Rang 1-5) zu benennen.
Eine kombinierte Bewerbung für Doppelhaushälften ist möglich. Dann werden die beiden Erwerber in einem gemeinsamen Vertrag hinsichtlich der gemeinsamen Auflagen, bspw. gemeinsamer Fachplaner, verpflichtet.









Vergaberichtlinie für städtische Einzelbauplätze

IV. Bauplatzvergabe Phase 1: Bewerber < Anzahl Baugrundstücke

- Die Baugrundstücke werden entsprechend der Favorisierung vergeben.
- Wenn ein Baugrundstück mehrfach favorisiert wurde, wird zwischen den Bewerbern gelost.
- Verlierer des Losverfahrens erhalten das nachfolgend favorisierte Baugrundstück, soweit dieses nicht bereits von einem anderen Bewerber in höherer Rangfolge favorisiert wurde.
- Sofern nach dieser Auswahl keines der favorisierten Baugrundstücke mehr zur Verfügung steht, können die betroffenen Bewerber erneut drei übrig gebliebene Bauplätze favorisieren; bei gleichrangiger Favorisierung wird erneut gelost.
- Erfolgt eine kombinierte Bewerbung für Doppelhaushälften, wird ein gemeinsames Los in den Lostopf aufgenommen. Muss bei beiden favorisierten Baugrundstücken gelost werden, findet eine gemeinsame Verlosung für beide Baugrundstücke in einem Lostopf statt.

TOP 15. Vermarktungskonzept Baugebiet „Im Flor“

Vergaberichtlinie für städtische Einzelbauplätze

| | Bewerber A  | Bewerber B  | Bewerber C  | Bewerber D  | | Bewerber A  | Bewerber C  | Bewerber D  |
|----|---|---|---|--|---|---|---|---|
| | Favorisierung | Favorisierung | Favorisierung | Favorisierung | Losverfahren: | verloren | gewonnen | verloren |
| 1. | Nr. 5 | Nr. 10 | Nr. 5 | Nr. 5 |  | Nr. 5 | Nr. 5 | Nr. 5 |
| 2. | Nr. 11 | Nr. 2 | Nr. 7 | Nr. 10 | | Nr. 11 | Nr. 7 | Nr. 10 |
| 3. | Nr. 1 | Nr. 5 | Nr. 8 | Nr. 3 | | Nr. 1 | Nr. 8 | Nr. 3 |
| 4. | Nr. 7 | Nr. 4 | Nr. 6 | Nr. 9 | | | | |
| 5. | Nr. 10 | Nr. 9 | Nr. 1 | Nr. 2 | | | | |

Vergaberichtlinie für städtische Einzelbauplätze

V. Bauplatzvergabe Phase 2: Bewerber > Anzahl Baugrundstücke

- Mehr Bewerber als Bauplätze → Auswahl erfolgt über Punktesystem
- Kriterien für Punktesystem werden über Bewerbungsbogen abgefragt
- Bei Bewerbern für Doppelhaushälften (zwei Bauplätze) werden die Punkte zusammengezählt und durch 2 geteilt. Für den Punktevergleich gelten sie als ein Bewerber. Falls sie nicht ausgewählt würden, können beide Bewerber noch einmal separat für ein Einfamilienhaus in die Punktwertung miteinbezogen werden.
- Bei Punktegleichheit entscheidet das Los
- Favorisierung der Bauplätze und Losverfahren (s. IV Bauplatzvergabe Phase 1)
- Nach Zuteilung zurückgegebene Baugrundstücke werden an die übrigen Bewerber entsprechend ihrer Punktzahl vergeben

Vergaberichtlinie für städtische Einzelbauplätze

Punkteverfahren:

Es sind die Bewohner der aktuellen Haushalte der Bewerber zum Zeitpunkt der Bewerbung anzugeben. Sofern beabsichtigt ist, dass eine oder mehrere Personen nicht in den zukünftigen Haushalt mit aufgenommen werden sollen, ist dies anzugeben – sie erhalten keine Punkte.

- a) Pro minderjähriges Kind im Haushalt **3 Punkte** (Nachweis über Geburtsurkunde)
- b) Pro minderjähriges behindertes* Kind **4 Punkte** (Nachweis über Geburtsurkunde)
- c) Pro erwachsenen Behinderten* **3 Punkte**
- d) Pro pflegebedürftige Person im Haushalt max. **5 Punkte** (Staffel: Pflegegrad 1-5)
- e) Pro schwangerer Bewerberin **3 Punkte** (Nachweis über Mutterpass)

Hinweise: - Falls eine Person gleichzeitig behindert und pflegebedürftig ist, geht jeweils nur das Kriterium mit der höheren Punktzahl in die Berechnung ein.

- * Behinderung muss mindestens 50 % zum Zeitpunkt der Bewerbung betragen (Nachweis über Schwerbehindertenausweis).

TOP 15. Vermarktungskonzept Baugebiet „Im Flor“

Zeitachse zum Konzeptvergabeverfahren und zu den Einzelbauplatzrichtlinien

